

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden"
Datum B&W Besluit:	2 augustus 2018
Vergaderdatum:	18 september 2018
Registratienr.:	
Opsteller:	Gertjan Leeuw
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

Voorstel

Te besluiten om:

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De Nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In de gemeente Reusel-De Mierden hebben wij vier lopende grondexploitaties voor wat betreft woningbouw:

1. Molen Akkers in Reusel;
2. Kerkekkers in Hulsel;
3. De Hasselt II in Lage Mierde;
4. De Leeuwerik in Hooge Mierde.

Het gaat hier om al langer lopende grondexploitaties. In 2016 is geconstateerd dat de verkoop van de kavels stagneerde. De vraag naar en het aanbod van de kavels sloten niet meer bij elkaar aan. Om dat op te lossen hebben wij een aantal stedenbouwkundige aanpassingen van deze gebieden gedaan om zo vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen. Om dit mogelijk te maken is een herziening van de vigerende bestemmingsplannen noodzakelijk. Aanvankelijk waren deze gebieden meegenomen met de algehele herziening van de komplannen, te weten bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018". Voor de voortgang van de verkoop van deze kavels hebben wij ervoor gekozen dit in een apart bestemmingsplan te doen.

De herontwikkeling is alleen mogelijk via een herziening van de geldende bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan hiervoor lag met ingang van 4 juni gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij er 5 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Het is nu aan uw raad om over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten.

Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit een juridische bindend deel (regels en verbeelding) en uit een beleidsmatig, niet-juridisch bindend deel (de toelichting). Het plan moet voldoen aan de relevante wet- en regelgeving (o.a. Wro, de Verordening ruimte). Belangrijk voor uw raad is om te beoordelen of het een ruimtelijke ontwikkeling betreft die gewenst wordt en die voldoet aan het door u vastgestelde beleid, zoals structuurvisie, geurvisie, archeologisch beleid, et cetera. In het geval –op onderdelen– niet wordt voldaan aan het bestaande beleid is het van belang of afwijking van dit beleid wenselijk is. De toelichting van het bestemmingsplan geeft antwoord op dit soort vragen. Met de regels en de verbeelding worden de voorwaarden juridisch vastgelegd.

Beoogd doel

Het herzien van de bestemmingsplannen voor de vier gemeentelijke grondexploitaties met als doel de verkoopbaarheid te verbeteren door vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten.

Argumenten

1.1. Voor dit bestemmingsplan is een eigen gemeentelijke grondexploitatie van toepassing

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. Hiervan kan afgeweken worden als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Het betreft hier aanpassingen van bestaande gemeentelijke woningbouwlocaties. Het anderszins



verzekeren van de kosten is hier niet aan de orde, aangezien het ons eigen grond betreft. Het betreffen daarnaast gronden waar sprake is van een reeds lopende grondexploitatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

2.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Tijdens de ter inzage termijn ontving u vijf zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen (bijlage 2). Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2 Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

We constateerden dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast moet worden. Deze staan in de Nota van zienswijzen (bijlage 2).

3.1. De aangepaste verkavelingsplannen sluiten beter aan bij de vraag uit de markt.

Door de veranderde markt is er een grotere vraag naar kleinere kavels. De kleinere kavels in de bestaande plannen zijn reeds uitgegeven, maar de vraag naar grotere kavels blijft beperkt. Door een aanpassing van de plannen ontstaat er meer variatie en komen er meer kleinere kavels en minder grotere kavels op de markt, waardoor beter kan worden aangesloten op de marktvraag.

3.2. Het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de herontwikkeling.

Het betreft hier een ontwikkeling die vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en inspeelt op de behoefte vanuit de woningmarkt en het aangepaste beleid in de Woonvisie 2018-. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het beoogde woningbouwprogramma uit te (laten) voeren.

3.3. Voor de herontwikkeling moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening

Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van dit begrip bestaat geen eenduidige definitie-omschrijving. De initiatiefnemer heeft via de toelichting van het bestemmingsplan aangetoond dat de herontwikkeling past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook heeft de initiatiefnemer aangetoond dat de herontwikkeling milieuplanologisch haalbaar is.

3.4. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van uw raad

Uw raad is verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet u aan deze verplichting.

3.5. U moet een bestemmingsplan binnen twaalf weken vaststellen

Uw raad moet binnen twaalf weken na afloop van de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen over de vaststelling ervan (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro). Het betreft hier overigens een termijn van orde. Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 4 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage, zodat uw raad voor 8 oktober 2018 een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet nemen.

Consequenties

1.1. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open

Tegen het (gewijzigd vastgestelde) bestemmingsplan kunnen degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen een wijziging kan iedereen beroep indienen.

Financiën

De wijzigingen van de woningbouwplannen hebben financieel beperkte gevolgen. In sommige gevallen komt er iets minder uitgeefbare grond, met name door veroorzaakt door het oplossen van het huidige tekort aan aanwezige parkeerplaatsen in de verschillende plannen. Dit wordt echter gecompenseerd, omdat grotere kavels een afslag hebben boven de 500 m². In andere gevallen neemt het uitgeefbare gebied iets toe. De kosten voor de uitgevoerde onderzoeken, het opstellen van het

bestemmingsplan en gemeentelijke planbegeleiding maken onderdeel uit van de kosten in de grondexploitatie. Dekking vloeit voort uit de inkomsten van grondverkoop.

De herzieningen van de bestemmingsplannen worden in de eerst volgende aanpassing van de grondexploitaties meegenomen.

Samen Doen

Voor een bestemmingsplan gelden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wettelijke procedures. In dit kader leggen we het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage onder vermelding van de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Vervolg

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Dit betekent dat we eerst Gedeputeerde Staten gedurende zes weken in de gelegenheid moeten stellen om te reageren op deze wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro). Pas daarna kunnen wij het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan bekendmaken en ter inzage leggen.

Definitief maken bestemmingsplan

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan ons adviesbureau om een definitief bestemmingsplan, conform de vaststelling van uw raad aan te leveren.

Publicatie en ter inzage legging

We moeten het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan binnen zes weken na uw besluit bekendmaken (artikel 3.8 lid 4 Wro). We leggen het bestemmingsplan vermoedelijk van 29 oktober 2018 tot en met 10 december 2018 ter inzage (of zoveel eerder als mogelijk). Dit publiceren we vooraf in de Staatscourant, het Gemeenteblad en D'n Uitkijk van 26 oktober 2018 (bijlage 3).

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking, zijnde 11 december 2018. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk, zijnde 11 december 2018. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

We informeren de indiener(s) van de zienswijze(n) over uw besluitvorming. Daarnaast maken we uw raadsbesluit via publicaties in D'n Uitkijk, het Gemeenteblad en de Staatscourant bekend.

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen
3. Planregels "Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden";
4. Plantoelichting "Ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden"
5. Kaartbeelden "Ontwerpbestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden"



Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

dhr. M.H.F. Knaapen

mw. J. Eugster

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	18 september 2018
Onderwerp:	Bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden"
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2018

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld via de grondexploitatie;
- het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden" met ingang van 4 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 1 juni 2018 in D'n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer BW18.0272, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De nota van zienswijzen vaststellen;
3. Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, herziening woningbouwlocaties Reusel-De Mierden" met in achtneming van de nota van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen en het bestemmingsplan:
 - a. In elektronische vorm vast te leggen in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPGsted5011-VAST en de grootschalige basiskaart als ondergrond conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening
 - b. In analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

J.C.M. van Berkel

J. Eugster